



PL2 Pluralis® Planungsgesellschaft mbH – Sanierung eines Wohnhochhauses in Darmstadt

Wohnhochhaus in Darmstadt-Kranichstein

Der Plattenbau aus dem Jahre 1964 wurde entworfen vom Büro Ernst May, Hamburg, früher Frankfurt/M.

Es umfasst 4 Aufgänge mit 14 bis 18 Stockwerken und hat insgesamt 8 Aufzüge. In den insgesamt 254 Wohnungen verblieben während der gesamten Sanierung ca. 60 % der Bewohner.

Anlass der Sanierung war zunehmender Vandalismus gepaart und begründet in einer immer geringeren Akzeptanz des Gebäudes bei den Nutzern, was wiederum zu einer immer höheren Fluktuation der Bewohnerschaft geführt hatte. Die Abriss- und Umsetzungskosten der teilweise sozial problematischen und kinderreichen Bewohnerschaft wurden einer umfassenden Sanierung gegenüber gestellt und man entschied sich für letztere Alternative.

Die Vergabe der Bauleistung erfolgte im Pauschalpreisverfahren an einen Generalübernehmer, der neben der eigentlichen Bauleistung auch die detaillierte Planung der Bauabschnitte und die Mieterbetreuung zu erbringen hatte.

Neben der Sanierung von Dach, Fassade und Treppenhäusern wurden innerhalb der Wohnungen alle Fenster und sämtliche Elektro- und Sanitärinstallationen incl. der Sanitärobjekte ausgewechselt. Steige- und Löschwasserleitungen wurden getauscht und mit Druckerhöhungsanlagen versehen.

In den Wohnungen wurden alle Fliesenbeläge ersetzt und sämtliche Räume erhielten einen neuen Anstrich.

Eine aufwendige Mieterbetreuung durch den Generalübernehmer musste die einzelnen Bauabschnitte und die wohnungsweise Taktung für jedes einzelne Gewerk verknüpfen.

Ein neues Brandschutzkonzept wurde erstellt und baulich umgesetzt. Dies beinhaltete u. a. Feuerwehraufzüge, Notstromversorgung und -beleuchtung. Der brandschutztechnisch äußerst mangelhafte Bestand, der aus wirtschaftlichen und aus technischen Gründen nicht komplett erneuert werden konnte, erforderte Kompromisse und ungewöhnliche Kompensationslösungen. Die Bauweise mit Fertigteilelementen (Plattenbauweise) brachte zusätzlich bautechnische Probleme mit sich.

Alle Aufzüge wurden ausgewechselt und die Aufzugsschächte ebenfalls brandschutztechnisch saniert.

Unter der alten Durchfahrt wurde eine neue Eingangshalle als Stahl-Glaskonstruktion mit einer Concierge mit Videoüberwachung eingebaut.

Ein schlüssiges Farbkonzept für sämtliche öffentlichen Bereiche des Gebäudes wurde zusammen mit dem Bauherrn entwickelt und umgesetzt. Das Hochhaus ist nunmehr innerhalb der Nachbarschaft von Darmstadt-Kranichstein als das „Bunte Haus“ bekannt und erfreut sich höchster Akzeptanz bei Bewohnern und Nachbarn. Der Vandalismus im und am Haus ist nahezu gänzlich verschwunden.



Leistungen:

Entwurf und Bauantrag für
Gesamtsanierungs-
maßnahme

Detailplanung

Ausschreibung aller
Gewerke

Brandschutzkonzept

Farbkonzeption

Objektüberwachung

Bauleitung und Planung:

Bernd Laurisch